



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. FEBRERO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

BAJA DE PRECIO 0.3% EN 2020

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.492 usd/m², registrando una baja de 0.1% respecto al mes pasado.

Se cumplen doce meses consecutivos con baja de precio, acumulando en una caída de 2.6% desde el precio máximo.

El costo de construcción medido en dólares se ubica en nuevos mínimos, 30% por debajo del promedio 2012-2019.

Zona sur y suroeste de la Ciudad es la que mejor resiste la baja de precios.

ALQUILER

INCREMENTO DE 3.0% EN EL MES

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$18.843 por mes, sube 3.0% en el mes. La dinámica de incremento se mantiene por debajo del ajuste de la UVA.

En 2019 el incremento del alquiler fue de 33%. En 2020 acumula suba de 5.9%.

Puerto Madero es el barrio mas caro con un alquiler medio de \$ 35.288 por mes. Floresta es el mas económico con \$ 15.456.

RENTABILIDAD

2.6% BRUTO ANUAL. BAJANDO

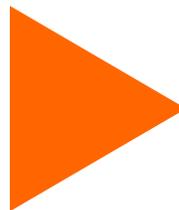
Relación alquiler/precio se ubica en 2.6%, mínimo histórico. La aparición de múltiples tipos de cambio vuelve a disminuir el alquiler medido en dólares.

Actualmente se necesitan 39.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 33% más que un año atrás.

Constitución, Balvanera y Once se mantiene como los mejores barrios para inversores que buscan renta.

ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONIBLE EN ZONAPROP.COM

PRECIOS DE VENTA

Tendencias de precios en el mercado

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.492 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.493 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 130 mil dólares.

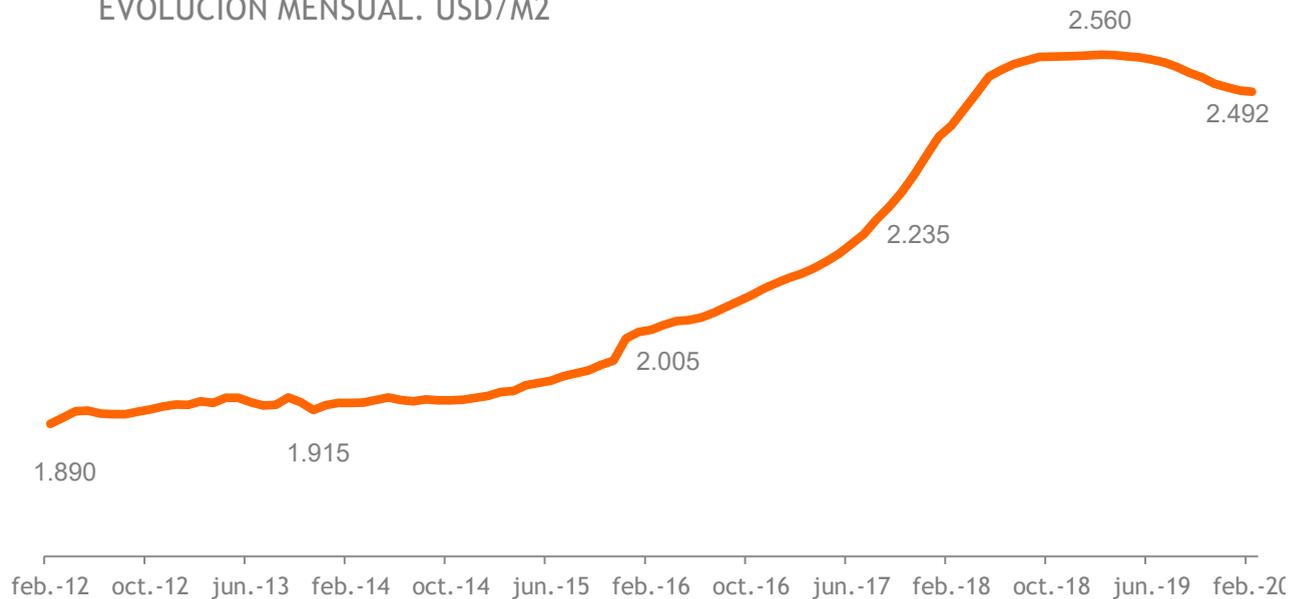
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 183 mil dólares.

VENTA

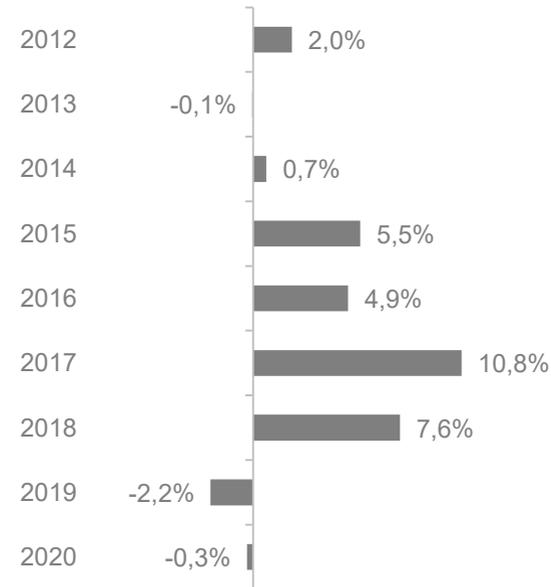
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio se ubica en USD 2.492 por m2, 0.1% por debajo del mes previo.

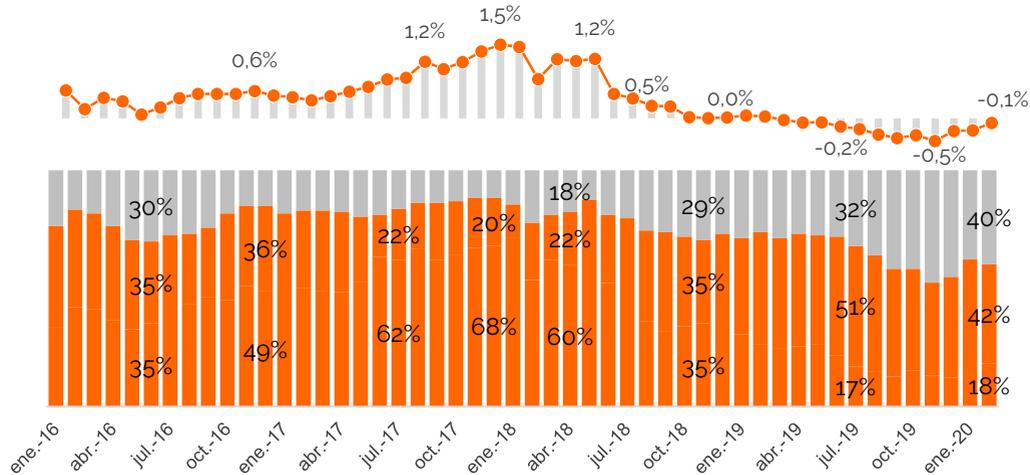
Se cumplen doce meses consecutivos con baja de precio, acumulando en una caída de 2.6%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo

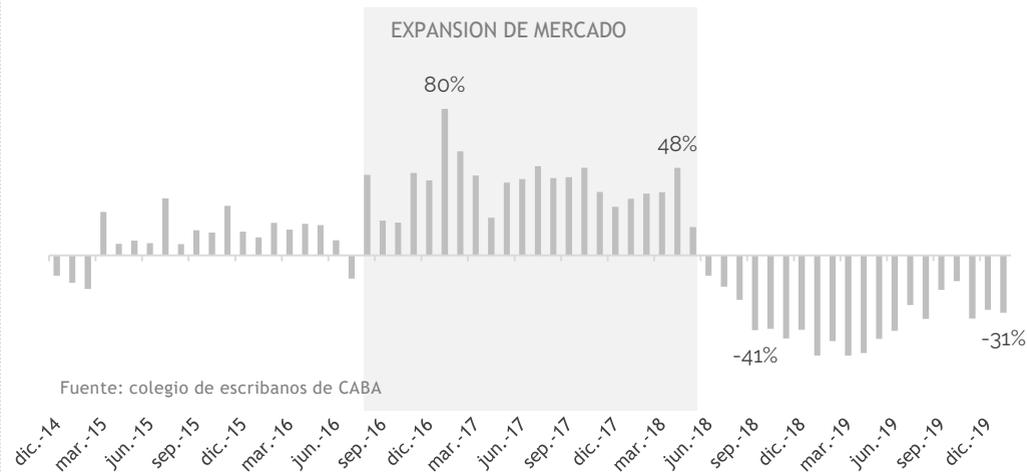


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

En junio '18 el 69% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 82% de los barrios registran disminución o estancamiento de precio.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA
% variación respecto al mismo mes del año anterior



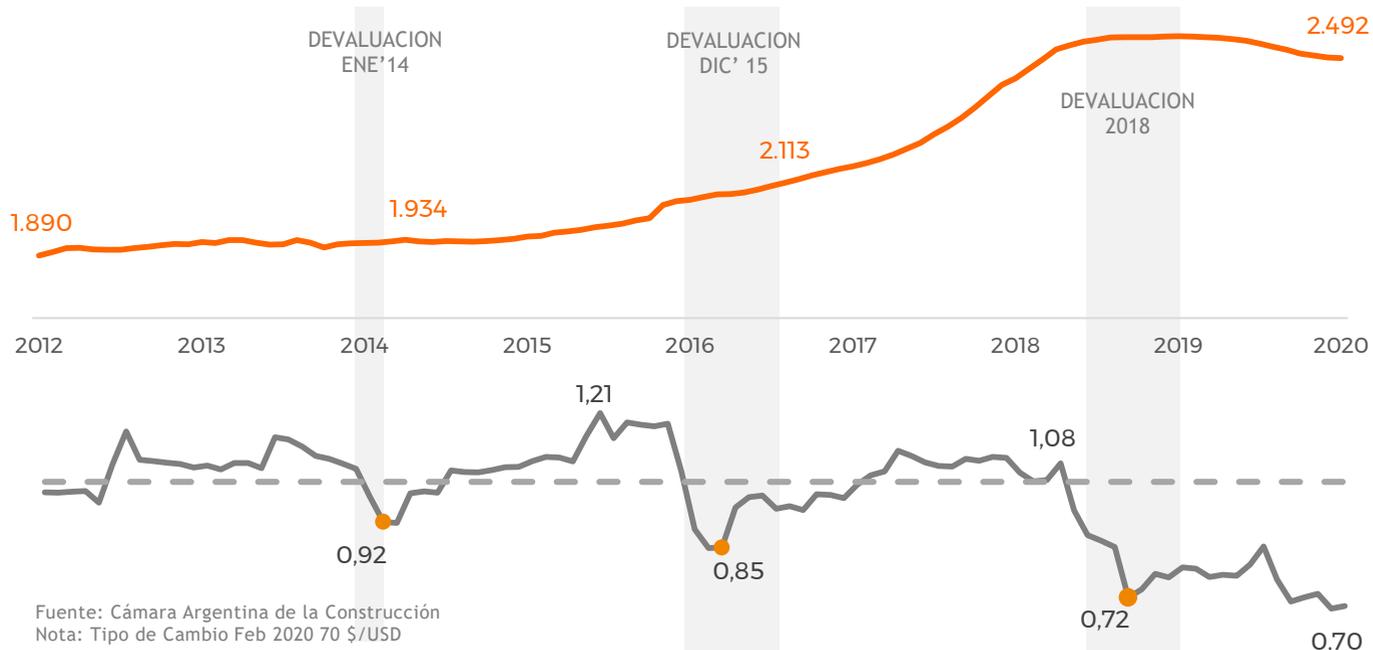
Fuente: colegio de escribanos de CABA

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae. En Ene '20 se realizaron 31% menos transacciones que hace un año atrás.

VENTA

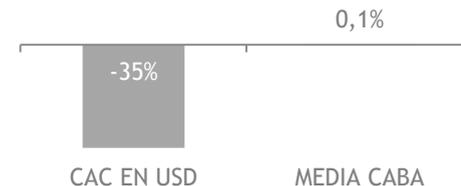
PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

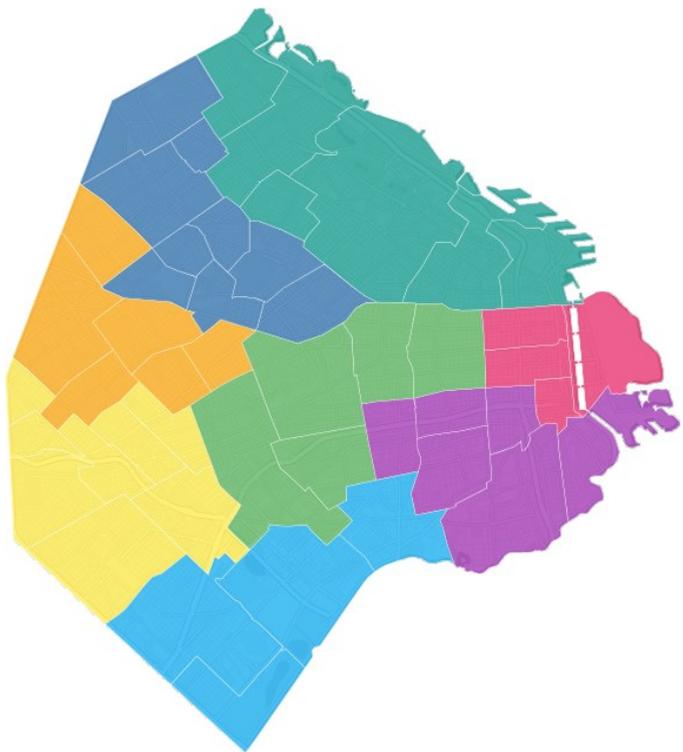


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 35% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.

VENTA

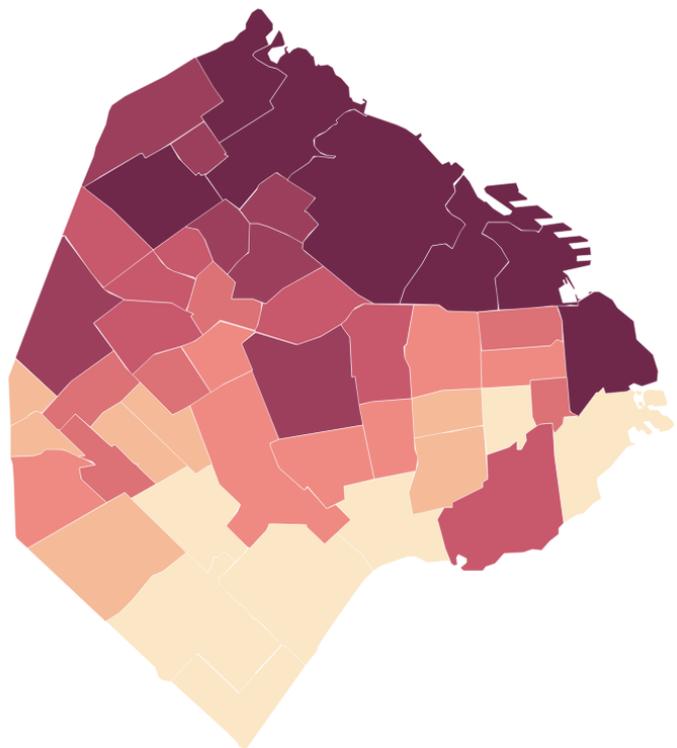
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
 CORREDOR NORTE	 3.228	-0.2%	-2.7%
 CORREDOR NOROESTE	 2.709	-0.1%	-2.8%
 MEDIA BUENOS AIRES	 2.492	-0.1%	-2.6%
 NOROESTE	 2.449	0.0%	-3.2%
 MACROCENTRO	 2.355	-0.1%	-2.6%
 EJE CENTRAL	 2.323	-0.1%	-2.9%
 SUR ESTE	 2.081	0.2%	-2.8%
 OESTE	 2.046	0.4%	-0.7%
 SUR	 1.189	-10%	-19%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

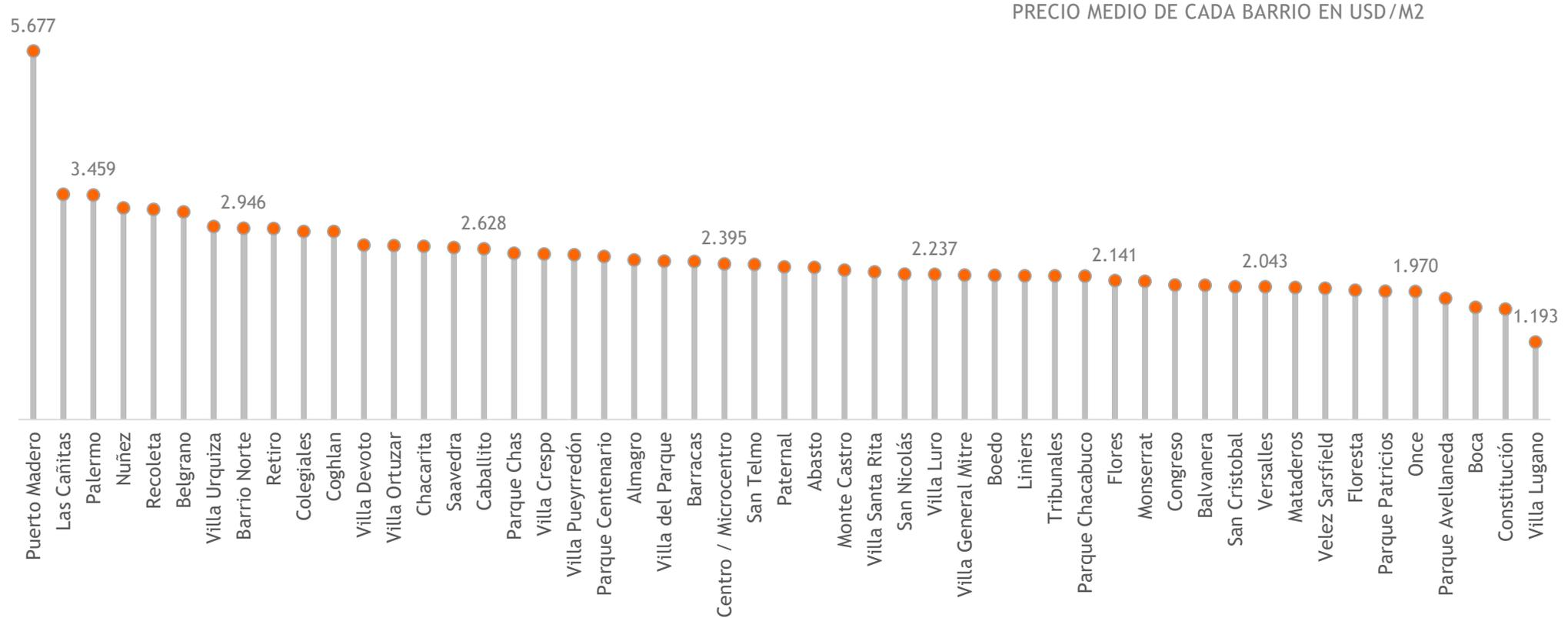


	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	Puerto Madero	5.677
	●	Las Cañitas	3.470
	●	Palermo	3.459
ZONA MEDIA	●	Villa Ortuzar	2.679
	●	Parque Centenario	2.510
	●	Paternal	2.348
	●	Villa Luro	2.237
	●	Montserrat	2.128
MENOR PRECIO	●	Boca	1.726
	●	Constitución	1.701
	●	Villa Lugano	1.193

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.677 y mínimo en Villa Lugano USD 1.193

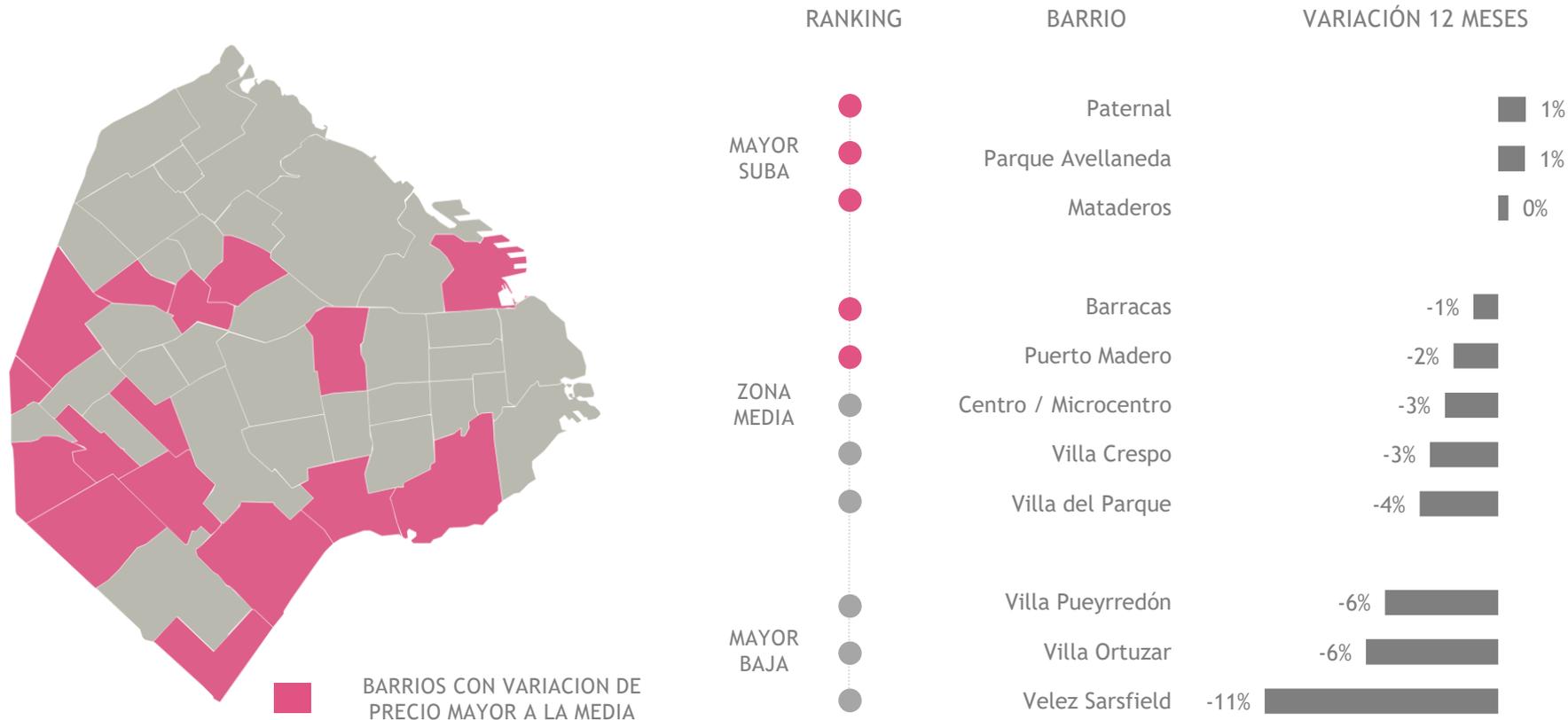
VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



90% de los barrios registran baja de precio en 2020. Zona sur y suroeste es la que mejor resiste la baja de precios (zona coloreada)

PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta

ALQUILER

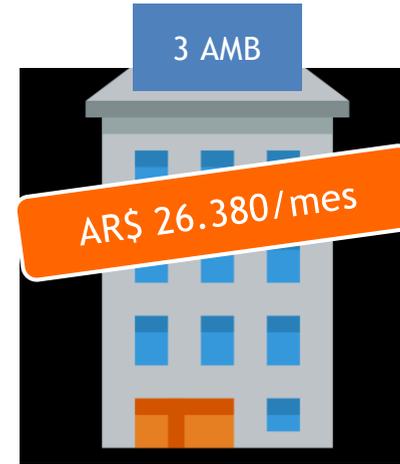
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 377 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 359 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 18.843 pesos por mes.

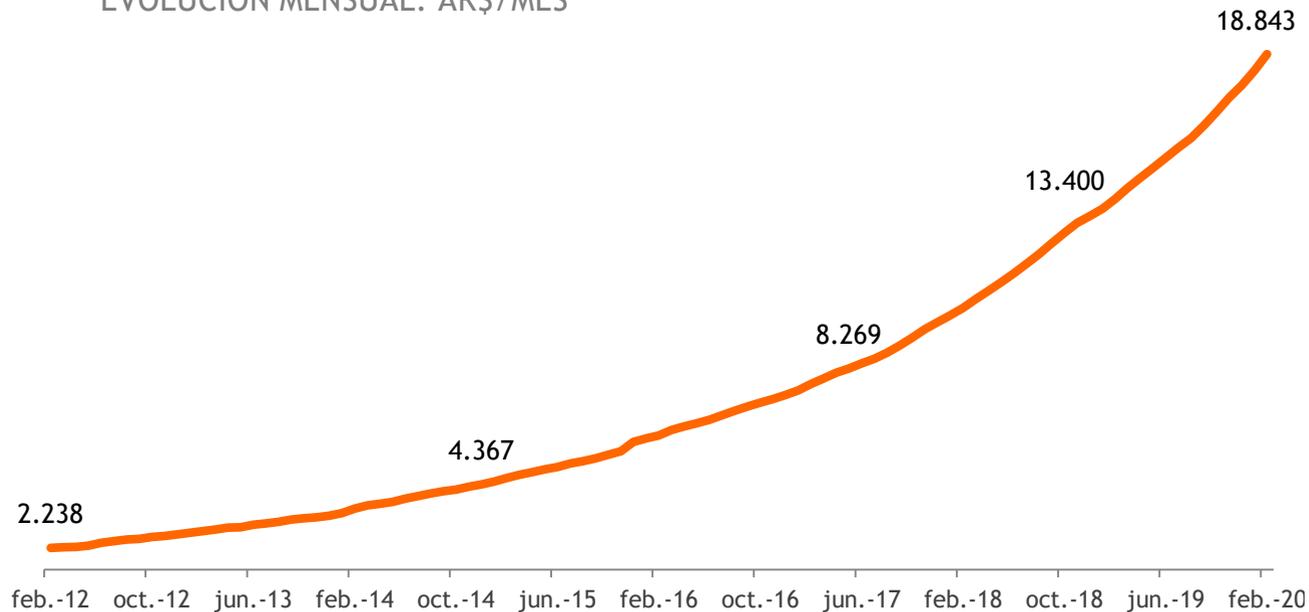
Los depts. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 26.380 pesos por mes.

ALQUILER

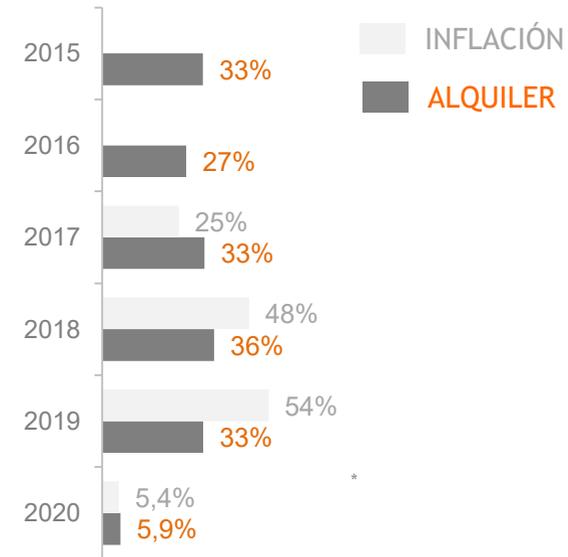
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. FEB 20 ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 18.843 por mes.

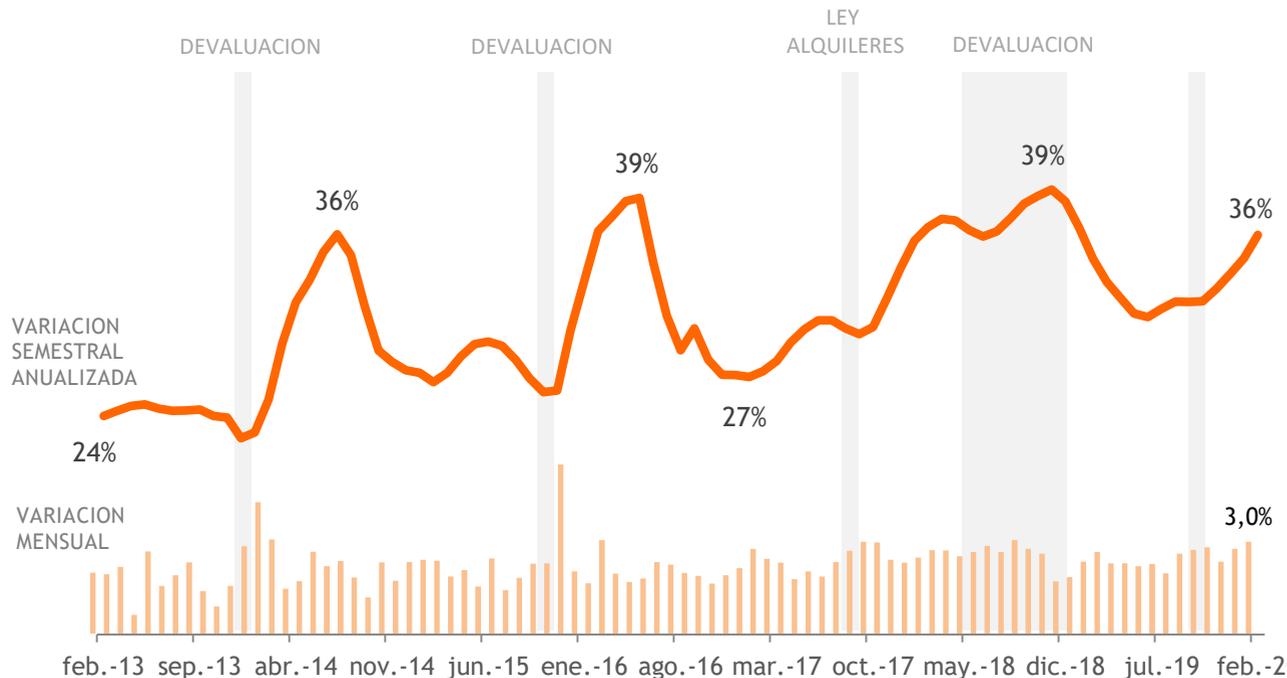
En 2019 el incremento fue de 33% mientras que en el corriente año acumula suba de 5.9%.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

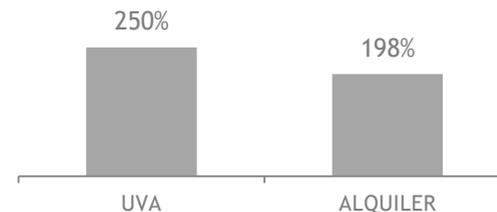


VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

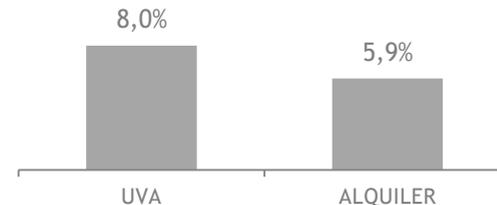


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



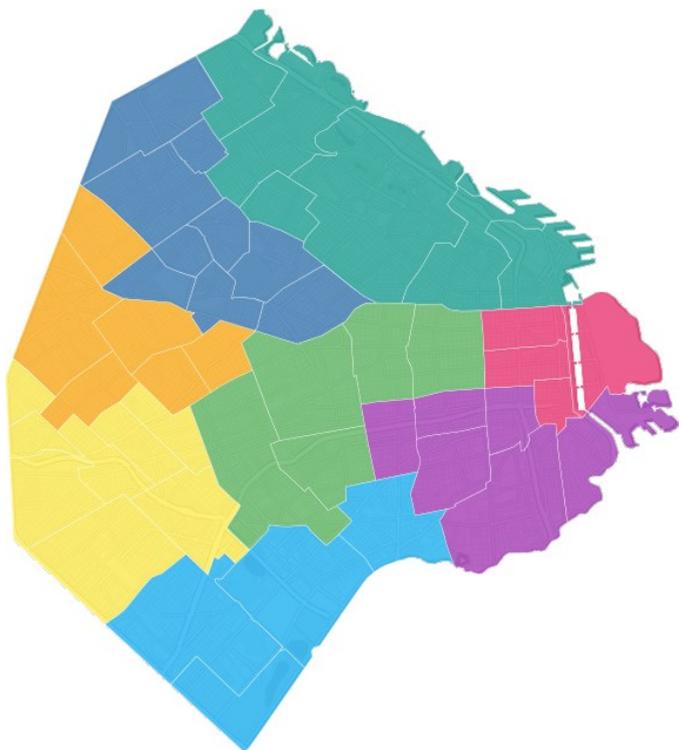
VARIACIÓN DURANTE 2020



Alquileres aumentan 3.0% en el mes a una velocidad del 36% anual en los últimos 6 meses.
Cuotas de créditos UVA aumentan 8.0% en 2020, por encima del incremento de los alquileres.

ALQUILER

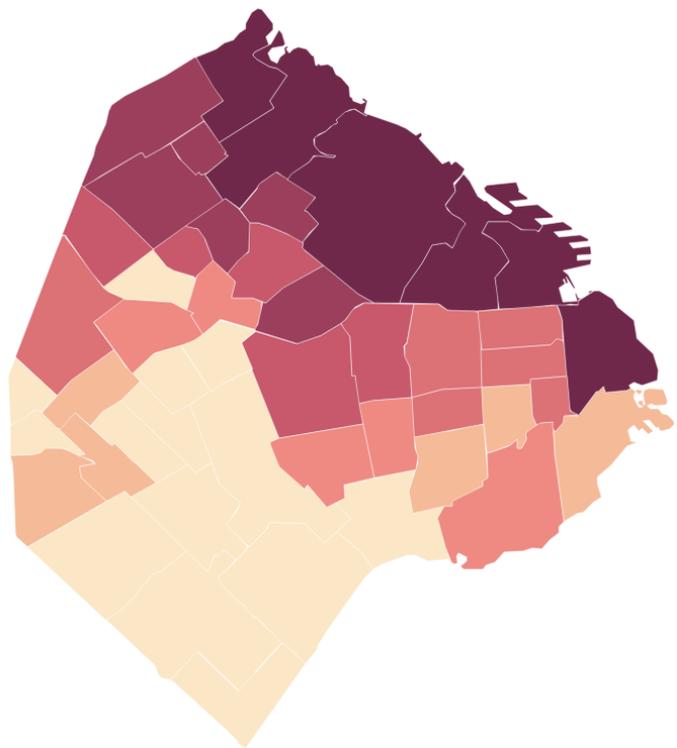
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	22.198	3.8%	37%
CORREDOR NOROESTE	19.598	2.4%	33%
MEDIA BUENOS AIRES	18.843	3.0%	35%
MACROCENTRO	18.601	2.7%	33%
NOROESTE	18.115	2.9%	35%
EJE CENTRAL	17.722	2.6%	34%
SUR ESTE	16.859	2.8%	35%
OESTE	15.735	3.3%	32%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

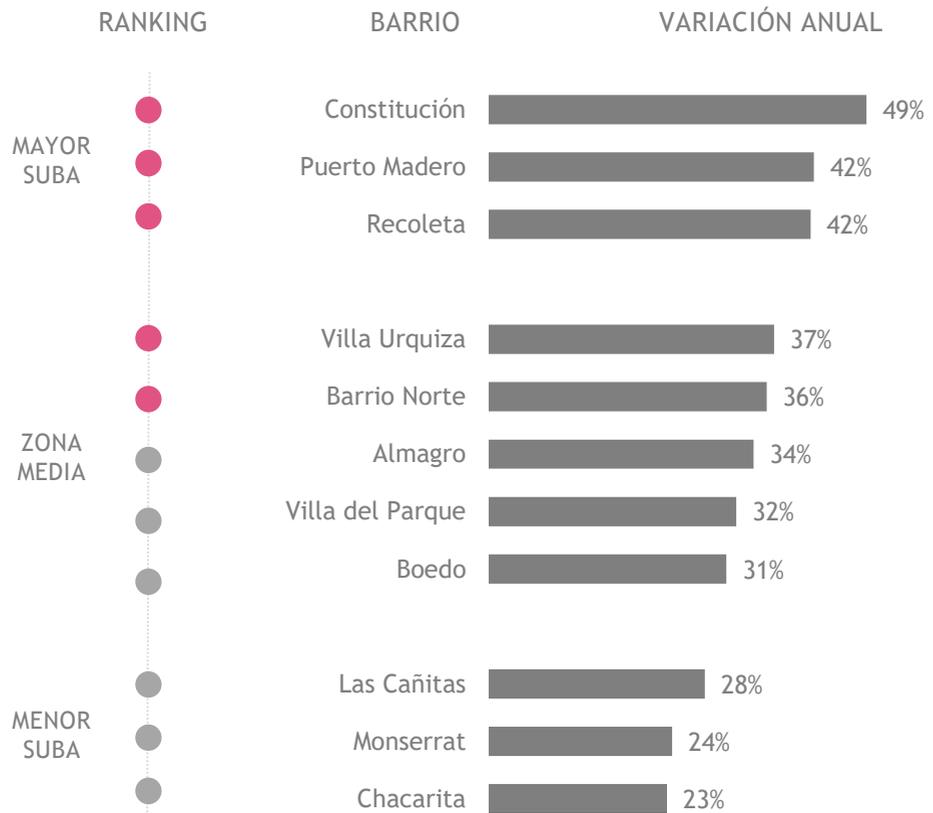
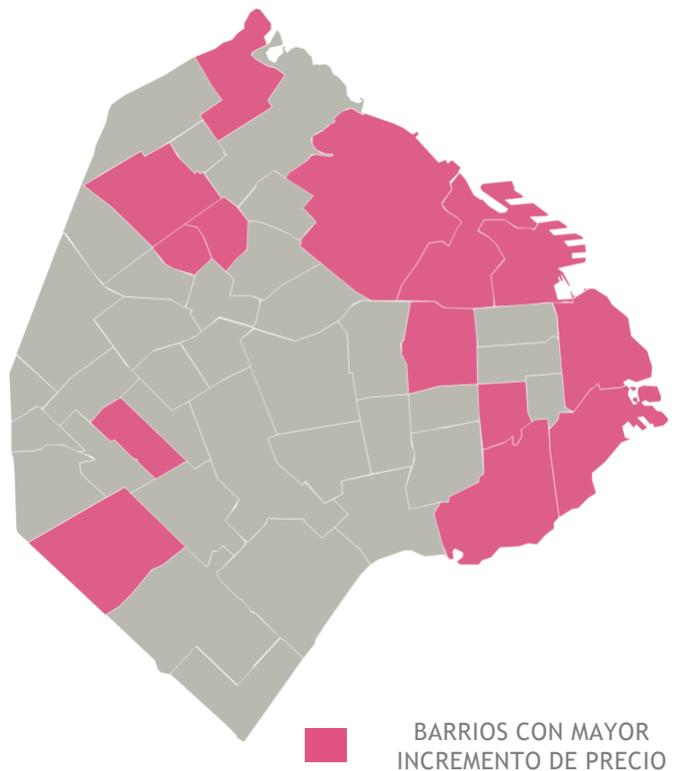


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	Puerto Madero	35.288
	●	Palermo	24.231
	●	Las Cañitas	23.140
ZONA MEDIA	●	Barrio Norte	20.284
	●	Villa Pueyrredón	18.797
	●	Villa Devoto	18.395
	●	Centro / Microcentro	18.040
	●	Barracas	17.197
MENOR PRECIO	●	Liniers	15.973
	●	Flores	15.970
	●	Floresta	15.456

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 17.100 y 20.200 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Constitución es el barrio con mayor incremento interanual. Le siguen Puerto Madero y Recoleta.

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

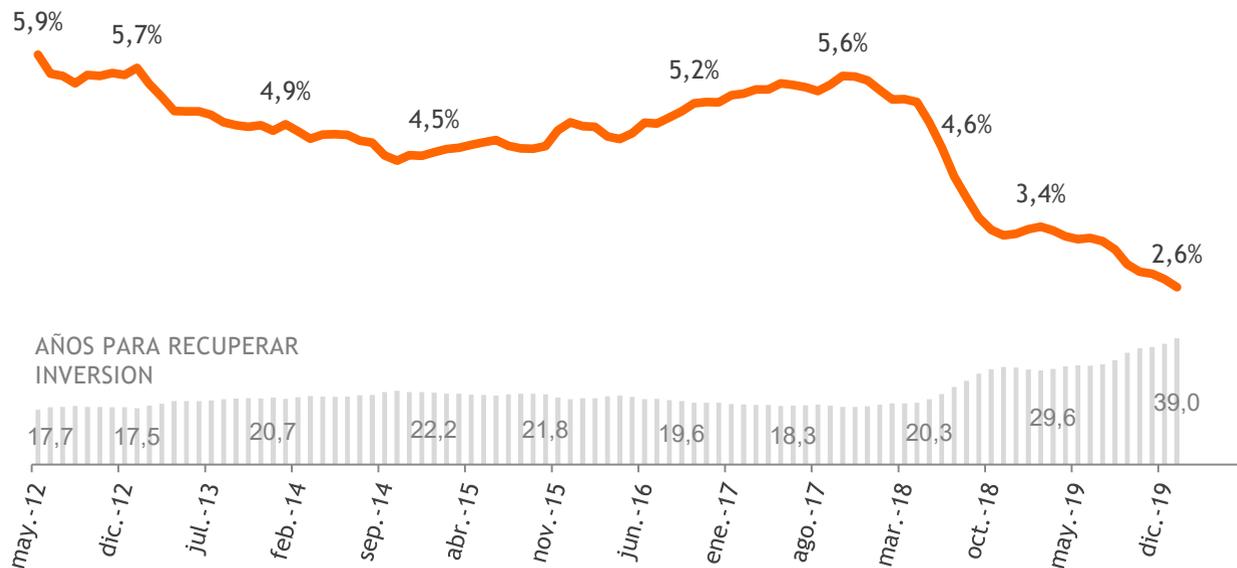
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

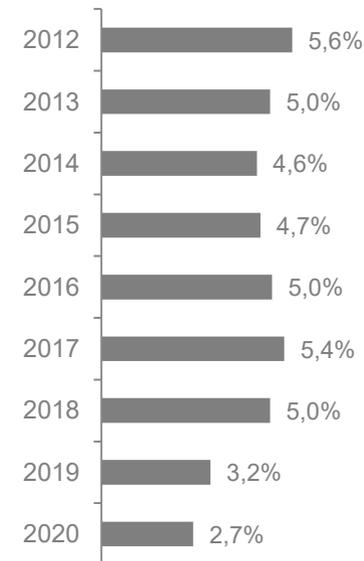
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.

Nota: Tipo de Cambio Feb 2020 70 \$/usd



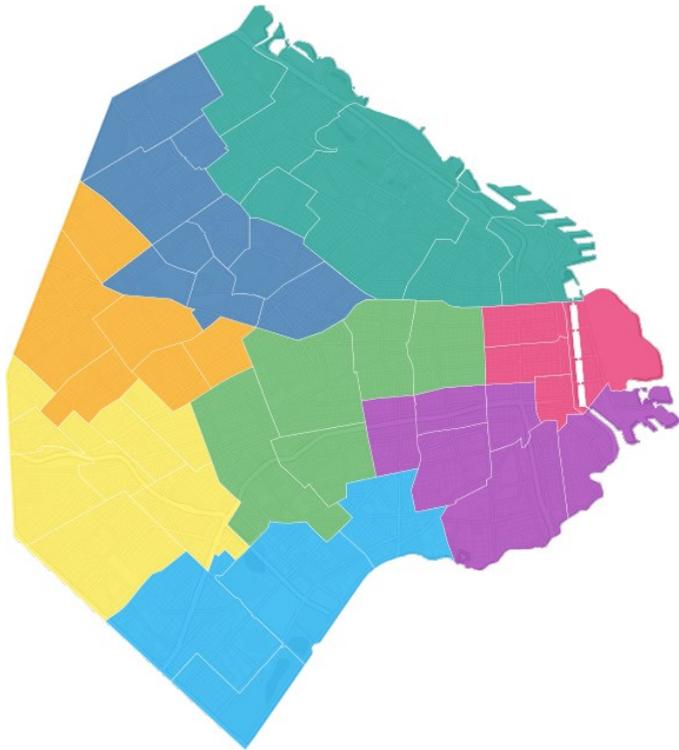
PROMEDIO ANUAL

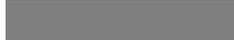
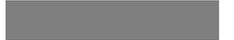


Relación alquiler/precio se ubica en 2.6%, mínimo histórico. La aparición de múltiples tipos de cambio vuelve a disminuir el alquiler medido en dólares. Se necesitan 39.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 33% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

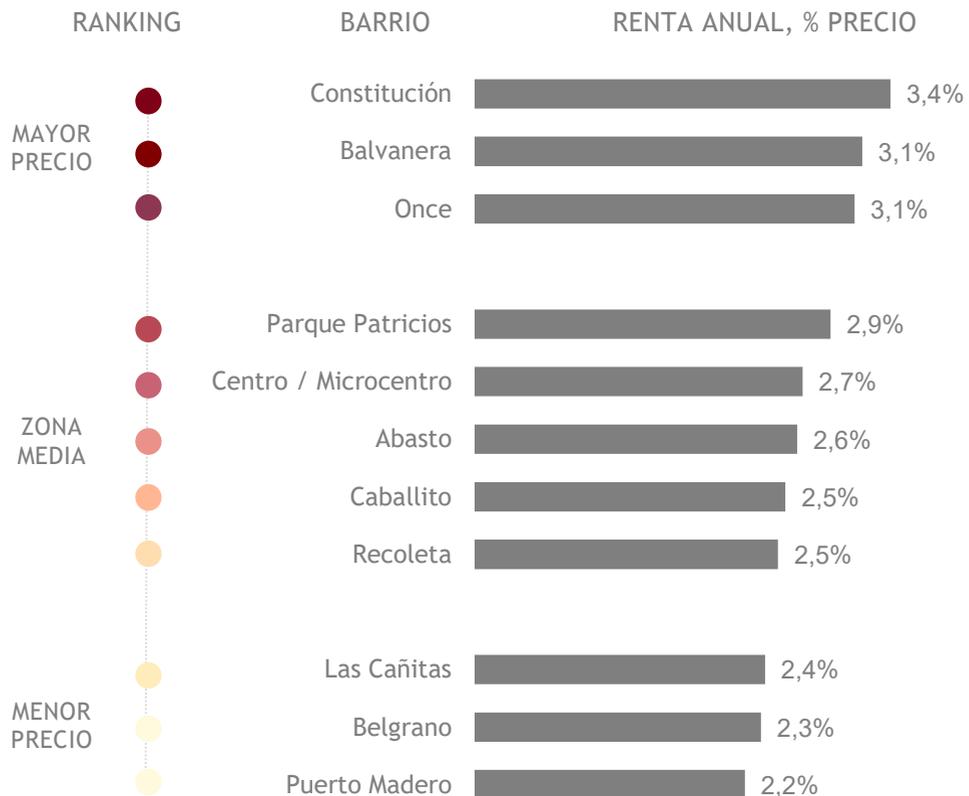
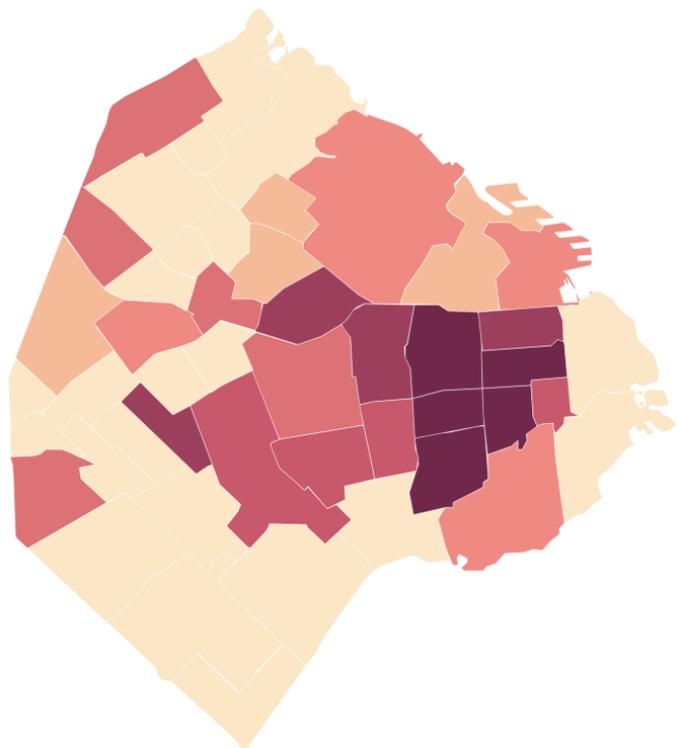
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	MACROCENTRO	 3,0%	↓	↓
●	SUR ESTE	 2,7%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	 2,6%	↓	↓
●	OESTE	 2,6%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	 2,6%	↓	↓
●	NOROESTE	 2,5%	=	↓
●	CORREDOR NOROESTE	 2,5%	=	↓
●	CORREDOR NORTE	 2,4%	↓	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Constitución, Balvanera y Once son los mejores barrios para inversores que buscan renta